

PETYCJA

właścicieli nieruchomości położonych w obrębie Głuchowo, w projektowanej strefie SO, w zasięgu oddziaływania Stacji Elektroenergetycznej Plewiska – Gmina Komorniki, powiat poznański

w sprawie zmiany ustaleń projektu Planu Ogólnego Gminy Komorniki dla terenów położonych po wschodniej stronie drogi ekspresowej S11 oraz zapewnienia spójnego ładu przestrzennego terenów otaczających Stację Elektroenergetyczną Plewiska

Adresat:

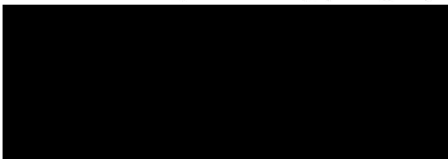
Wójt Gminy Komorniki
ul. Stawna 1
62-052 Komorniki



Wnoszący petycję:

Właściciele nieruchomości położonych w obrębie Głuchowo, objętych w projekcie Planu Ogólnego Gminy Komorniki strefą SO, działający przez osobę reprezentującą grupę zgodnie z ustawą o petycjach.

Osoba reprezentująca grupę:



Data: 22.06.2026 r.

TREŚĆ PETYCJI

Działając na podstawie art. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach, w imieniu właścicieli nieruchomości położonych w obrębie Głuchowo, objętych w projekcie Planu Ogólnego Gminy Komorniki strefą SO, wnosimy o zmianę ustaleń planistycznych dla tych terenów w taki sposób, aby ich przeznaczenie odpowiadało rzeczywistym uwarunkowaniom przestrzennym, funkcjonalnym i gospodarczym oraz pozostawało

spójne z przeznaczeniem terenów sąsiednich położonych po zachodniej stronie drogi S11, w obrębie Gołuski, gmina Dopiewo.

Wnosimy w szczególności o:

1. zmianę przeznaczenia terenów obecnie przewidzianych jako strefa SO na przeznaczenie odpowiadające charakterowi terenów sąsiednich, w szczególności strefę gospodarczą lub usługową, względnie inną kategorię funkcjonalną, która nie będzie prowadzić do nieuzasadnionego obniżenia wartości nieruchomości;
2. uwzględnienie tych terenów w rozwiązaniach planistycznych pozwalających na zachowanie ich potencjału użytkowego i inwestycyjnego, adekwatnego do ich położenia w bezpośrednim sąsiedztwie Stacji Elektroenergetycznej Plewiska oraz terenów aktywizacji gospodarczej po stronie gminy Dopiewo;
3. objęcie przedmiotowych terenów dalszymi pracami planistycznymi, w tym rozważenie objęcia ich miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem odpowiadającym rzeczywistym uwarunkowaniom tego obszaru;
4. uwzględnienie w toku prac nad planem ogólnym zasady spójności ładu przestrzennego po obu stronach drogi S11, która w tym miejscu stanowi przede wszystkim granicę administracyjną, a nie rzeczywistą granicę funkcjonalno-przestrzenną;
5. podjęcie działań koordynacyjnych z gminą sąsiednią oraz uwzględnienie skutków dalszej rozbudowy infrastruktury przesyłowej dla właścicieli nieruchomości położonych w Głuchowie.
6. przeprowadzenie rzeczywistej, ponownej analizy wniosku właścicieli działek nr 287/3 i 303, obręb Głuchowo, zgodnie z zapowiedzią zawartą w piśmie Wójta Gminy Komorniki z dnia 17.07.2023 r., znak PL.6724.3.5.2023.

Uzasadnienie

Tereny objęte niniejszą petycją są położone w bezpośrednim sąsiedztwie Stacji Elektroenergetycznej Plewiska oraz istniejącej i rozwijanej infrastruktury przesyłowej.

Ich położenie, sposób oddziaływania infrastruktury oraz relacje przestrzenne z otoczeniem są porównywalne do terenów znajdujących się po drugiej stronie drogi S11, na obszarze obrębu Gołuski w gminie Dopiewo, gdzie przyjęto przeznaczenie związane z aktywizacją gospodarczą.

Wcześniejsze pisma składane do Gminy Komorniki dotyczyły już zmiany funkcji działek nr 287/3 i 303, obręb Głuchowo, z rolnej na aktywizację gospodarczą oraz objęcia tego obszaru miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o takim kierunku przeznaczenia. W uzasadnieniu tych wniosków wskazywano, że działki te przylegają do terenów obrębu Gołuski w gminie Dopiewo, przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą, a obecne uwarunkowania urbanistyczne i sąsiedztwo infrastruktury energetycznej przemawiają za analogicznym kierunkiem rozwoju również po stronie Gminy Komorniki.

Sprawa ta była sygnalizowana organowi już wcześniej. W piśmie z dnia 17.07.2023 r., znak PL.6724.3.5.2023, Wójt Gminy Komorniki poinformował, że działki nr 287/3 i 303 w obrębie Głuchowo są zgodnie z obowiązującym wówczas studium przewidziane częściowo pod tereny rolne pozostające w użytkowaniu rolniczym, częściowo pod tereny zieleni krajobrazowej, a na części działki 287/3 ustalono także przebieg linii elektroenergetycznych wysokich napięć 2x220 kV wraz ze strefą oddziaływania. Jednocześnie Wójt wskazał, że z uwagi na reformę systemu planowania przestrzennego oraz zastąpienie studium planem ogólnym nie jest zasadne przystępowanie do zmiany studium, ale złożone pismo zostało zarejestrowane i ma zostać ponownie przeanalizowane w toku sporządzania właściwego aktu planistycznego wymaganego ustawą.

Niniejsza petycja stanowi zatem kontynuację tego samego wniosku na etapie sporządzania planu ogólnego. Skoro organ w 2023 r. sam wskazał, że merytoryczna analiza sprawy powinna nastąpić na etapie sporządzania planu ogólnego, to obecnie oczekujemy rzeczywistego rozważenia naszych argumentów, a nie jedynie mechanicznego powielenia wcześniejszego kierunku przeznaczenia wynikającego ze studium.

W ocenie mieszkańców brak jest przekonujących przesłanek, aby tereny o zbliżonych cechach funkcjonalnych i położone w tym samym rejonie przestrzennym były traktowane w sposób skrajnie odmienny tylko dlatego, że leżą po różnych stronach granicy administracyjnej gmin. Takie zróżnicowanie prowadzi do powstania niespójności ładu przestrzennego, utrwalenia planistycznej enklawy oraz nieuzasadnionego osłabienia sytuacji właścicieli nieruchomości po stronie Gminy Komorniki w sytuacji rozbudowy infrastruktury liniowej elektroenergetycznej.

Podkreślenia wymaga, że mieszkańcy nie kwestionują istnienia stacji elektroenergetycznej, istniejących linii elektroenergetycznych ani potrzeby rozwoju infrastruktury przesyłowej. Nie domagają się również dowolnej lub nieograniczonej zabudowy, lecz takiego ukształtowania polityki przestrzennej gminy, **które będzie racjonalne, spójne z otoczeniem i nie będzie prowadzić do trwałego zdegradowania ich nieruchomości wyłącznie poprzez przypisanie im najbardziej restrykcyjnej funkcji planistycznej.**

Projektowanie dla tych gruntów strefy SO oznacza w praktyce utrwalenie ich jako terenów pozbawionych realnego potencjału rozwojowego, mimo że są one położone w sąsiedztwie terenów infrastrukturalnych i gospodarczych, a nie w obszarze o dominującej funkcji przyrodniczej lub mieszkaniowej. **W konsekwencji dochodzi do sytuacji, w której ciężary wynikające z lokalizacji i rozbudowy infrastruktury przesyłowej skupiają się po stronie właścicieli z Głuchowa, podczas gdy korzyści wynikające z właściwego planistycznego zakwalifikowania gruntów pozostają po stronie terenów sąsiednich.**

Jednym z istotnych skutków planistycznych jest wpływ przeznaczenia terenu na sytuację majątkową właścicieli w związku z ustanawianiem służebności przesyłu i lokalizacją kolejnych urządzeń infrastrukturalnych. **Przeznaczenie terenu jako otwartego, z zakazem zabudowy, w oczywisty sposób osłabia pozycję właścicieli przy wycenie wartości nieruchomości i przy negocjowaniu wynagrodzenia za obciążenia związane z przesyłem, zwłaszcza gdy tereny porównywalne po sąsiedztwie mają korzystniejsze przeznaczenie gospodarcze.**

Argument ten nie ma wyłącznie wymiaru prywatnego. Kształtowanie ustaleń planistycznych powinno uwzględniać zasadę proporcjonalnego rozkładania ciężarów publicznych oraz poszanowanie prawa własności, tak aby skutki lokalizacji infrastruktury o znaczeniu ponadlokalnym nie były przerzucane w sposób nieproporcjonalny na jedną grupę właścicieli.

W dotychczasowym uzasadnieniu składanych wniosków wskazywano również, że utrzymywanie na tym obszarze funkcji rolniczej prowadzi do powstania izolowanej enklawy planistycznej i nie odpowiada rzeczywistym trendom rozwoju oraz urbanizacji tego rejonu. Zwracano uwagę, że bliskość GPZ i istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej nie wyklucza aktywizacji gospodarczej, a dalsze odwlekanie zmiany kierunku przeznaczenia może prowadzić do trwałej degradacji użyteczności gruntów.

Wobec powyższego oczekujemy, że projekt Planu Ogólnego Gminy Komorniki zostanie skorygowany w taki sposób, aby tereny położone w obrębie Głuchowo, pozostające w zasięgu oddziaływania Stacji Elektroenergetycznej Plewiska, nie były traktowane mniej korzystnie niż tereny o analogicznym położeniu w obrębie Gołuski, gmina Dopiewo. Oczekujemy rozwiązań zapewniających spójny ład przestrzenny, poszanowanie prawa własności, racjonalne rozłożenie ciężarów związanych z infrastrukturą przesyłową oraz zachowanie równej pozycji właścicieli nieruchomości wobec skutków planistycznych i majątkowych.

Podstawa prawna

1. ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach;
2. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie zasad uwzględniania prawa własności i prowadzenia polityki przestrzennej gminy;
3. przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące służebności przesyłu, wskazane także w dotychczasowej treści petycji;

4. konstytucyjne zasady ochrony własności, równości oraz proporcjonalności obciążeń publicznych, do których odwołuje się dotychczasowa wersja petycji.

Wniosek końcowy

Wnosimy o uwzględnienie niniejszej petycji przy dalszych pracach nad projektem Planu Ogólnego Gminy Komorniki oraz o pisemne poinformowanie osoby reprezentującej grupę o sposobie jej rozpatrzenia.

Załączniki

1. lista podpisów właścicieli nieruchomości objętych petycją;
2. kopie wcześniej składanych wniosków i uzasadnień dotyczących działek nr 287/3 i 303, obręb Głuchowo;
3. kopia pisma Wójta Gminy Komorniki z dnia 17.07.2023 r., znak PL.6724.3.5.2023;
4. materiał mapowy przedstawiający relację przestrzenną pomiędzy terenami Głuchowa i obrębu Gołuski.

Podpisy

Podpisujący wyrażają zgodę na przetwarzanie ich danych osobowych przez Gminę Komorniki wyłącznie w celu rozpatrzenia niniejszej petycji oraz zostali poinformowani, że administratorem danych jest Gmina Komorniki, a szczegółowa informacja o przetwarzaniu danych znajduje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Komorniki.